



Direktion für Inneres und Justiz

Münstergasse 2
3000 Bern 8
+41 31 633 76 78 (Telefon)
+41 31 634 51 54 (Fax)
Info.ra.dij@be.ch
www.be.ch/ra-dij

Unsere Referenz: 2019.JGK.6597

Beschwerdeentscheid vom 11. April 2023

Handänderungssteuer: Selbstgenutztes Wohneigentum

Die Notwendigkeit des Aussprachetermins an sich, der Ärger der Stockwerkeigentümerschaft über die Verzögerung, die mehrmaligen Entschuldigungsäusserungen und die Äusserung der Stockwerkeigentümerschaft betreffend nicht kalkulierten und zusätzlichen finanziellen Aufwendungen zeigen auf, dass nicht mit solchen Bauverzögerungen gerechnet worden war. Demzufolge handelt es sich um eine Bauverzögerung, welche unvorhersehbar war und daher gestützt auf die Ausführungen in den Materialien eine Erstreckung der Frist zur Wohnsitzbegründung bis zum 6. Oktober 2020 rechtfertigt.

Wird eine Frist gemäss Art. 11b Abs. 2 HStG ausnahmsweise erstreckt, verlängert sich auch die Maximalfrist um die entsprechende Dauer (E. 4.4).

Impôt sur les mutations suite à l'acquisition d'un logement destiné à l'usage personnel

La nécessité d'un entretien sur le report du délai, la colère exprimée par les copropriétaires par étages face au retard, les excuses répétées formulées par l'entreprise chargée des travaux ainsi que la déclaration des copropriétaires par étages concernant les dépenses supplémentaires non calculées montrent que l'on ne s'attendait pas à un retard aussi important que celui qui s'est produit. Il s'agit donc d'un retard dans les travaux qui n'était pas prévisible et justifie de ce fait une prolongation du délai pour l'élection du domicile jusqu'au 6 octobre 2020 sur la base des explications mentionnées dans les travaux préparatoires.

Si un délai est exceptionnellement prolongé en vertu de l'article 11b, alinéa 2 LIMu, le délai maximal est également prolongé de la durée correspondante (c. 4.4).

Sachverhalt

A.

Mit Kaufvertrag vom 8. September 2017 erwarb A. _____ die Grundstücke Gbbl. Nrn. 1000-10

(Stockwerkeinheit) und 1000-20 (Miteigentumsanteil/Einstellhallenplatz) zu Alleineigentum. In seiner Selbstdeklaration vom 13. September 2017 (eingegangen beim Grundbuchamt am 6. Oktober 2017) gab er den Kaufpreis von Fr. 546'000.– als Bemessungsgrundlage für die Handänderungssteuer an. Gleichzeitig stellte er ein Gesuch um eine nachträgliche Steuerbefreiung für selbstgenutztes Wohneigentum für die Handänderungssteuer.

Mit Verfügung vom 28. November 2017 veranlagte das Grundbuchamt die Handänderungssteuer im Umfang von Fr. 9'828.– und stundete sie für die Dauer von drei Jahren ab Grundstückserwerb. Zur Sicherung der gestundeten Handänderungssteuer wurde ein gesetzliches Grundpfandrecht im Grundbuch eingetragen.

Am 8. Juli 2019 ersuchte A._____ das Grundbuchamt schriftlich um eine Fristverlängerung von zwei Jahren und teilte mit, dass er voraussichtlich per Ende Januar 2020 in die erworbene Liegenschaft einziehen werde. Mit Schreiben vom 18. Juli 2019 nahm das Grundbuchamt dazu Stellung und räumte A._____ eine Frist von 30 Tagen für einen allfälligen Gesuchsrückzug ein.

Rechtsanwalt B._____ teilte mit Schreiben vom 21. August 2019 mit, dass er A._____ vertrete und dieser das «Verschiebungsgesuch» nicht zurückziehe.

Mit Verfügung vom 27. August 2019 hob das Grundbuchamt die Stundungsverfügung vom 28. November 2017 auf. Zudem verpflichtete es A._____ zur Bezahlung der gestundeten Steuer von Fr. 9'828.– zuzüglich Zins.

B.

Gegen diese Verfügung erhebt A._____ am 26. September 2019 Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK; heute Direktion für Inneres und Justiz [DIJ]) und beantragt sinngemäss, die Verfügung vom 27. August 2019 sei aufzuheben und es sei ihm die Stundungsfrist der Handänderungssteuer von drei auf insgesamt fünf Jahre zu verlängern.

In seiner Vernehmlassung vom 18. Oktober 2019 beantragt das Grundbuchamt die Abweisung der Beschwerde. Dazu hat A._____ mit Schreiben vom 11. Dezember 2019 Stellung genommen.

Mit Verfügung vom 7. Juli 2021 hat das instruierende Rechtsamt der DIJ A._____ aufgefordert, eine Hauptwohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde C._____ sowie das Formular 2b zum Nachweis des selbstgenutzten Wohneigentums einzureichen. Die entsprechenden Unterlagen wurden fristgerecht zugestellt.

Mit Schreiben vom 10. März 2022 stellt A._____ dem Rechtsamt DIJ das Formular 2b im Doppel und die Hauptwohnsitzbestätigung, datiert vom 2. März 2022, zu. Darin bestätigt die Gemeinde den ununterbrochenen Wohnsitz von A._____ in der Gemeinde C._____ seit dem 24. Februar 2020.

Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen näher eingegangen.

Die Direktion für Inneres und Justiz zieht in Erwägung:

1.

Verfügungen des Grundbuchamtes, welche die Handänderungssteuer betreffen, können bei der DIJ mit Beschwerde angefochten werden, soweit das Gesetz vom 18. März 1992 betreffend die Handände-

rungssteuer (HStG; BSG 215.326.2) nichts Abweichendes vorsieht (Art. 26 Abs. 1 HStG i.V.m. Art. 62 Abs. 1 Bst. a des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG, BSG 155.21]). Weil das HStG für das Institut der hier umstrittenen nachträglichen Steuerbefreiung keine eigenen Rechtspflegebestimmungen festlegt, ist die DIJ zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig. A. _____, der am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt war, wird durch die angefochtene und ihn belastende Verfügung besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung (Art. 65 Abs. 1 VRPG). Er ist daher zur Beschwerdeführung legitimiert.

Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist folglich einzutreten.

2.

Beim Erwerb eines Grundstücks ist dem Kanton Bern grundsätzlich eine Handänderungssteuer zu entrichten (Art. 1 i.V.m. Art. 4 und Art. 5 HStG). Die Steuer wird vom Grundbuchamt aufgrund der Selbstdeklaration der steuerpflichtigen Person und der bei der Grundbuchanmeldung eingereichten Ausweise veranlagt (Art. 16 und Art. 17 Abs. 1 und Abs. 2 HStG). Mit der Veranlagungsverfügung wird das Veranlagungsverfahren abgeschlossen (VGE 100.2019.115 vom 23.11.2020 E. 5.1).

Gestützt auf Art. 11a Abs. 1 HStG kann die Erwerberin oder der Erwerber eines Grundstücks bei der Grundbuchanmeldung ein Gesuch um eine nachträgliche Steuerbefreiung stellen, wenn sie oder er das Grundstück als Hauptwohnsitz nutzen will. Die gestundete Steuer wird nicht erhoben, wenn das Grundstück ihr oder ihm als Hauptwohnsitz dient und von ihr oder ihm während mindestens zweier Jahre ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt wird (Art. 11b Abs. 1 HStG). Dabei muss der Hauptwohnsitz innert einem Jahr ab Grundstückserwerb in der entsprechenden Baute begründet werden, wenn diese bereits besteht. Muss die Baute noch erstellt werden, hat der Bezug innert zwei Jahren ab Grundstückserwerb zu erfolgen (Art. 11b Abs. 2 HStG).

Erscheint das Gesuch nicht von vornherein aussichtslos, stundet das Grundbuchamt die Handänderungssteuer auf den ersten Fr. 800'000.– der Gegenleistung für den Erwerb des Grundstücks (Art. 11a Abs. 2 und Abs. 3 i.V. mit Art. 17 Abs. 2 HStG). Die Stundungsverfügung stellt einen Zwischenschritt im Verfahren der Steuerbefreiung dar. Es handelt sich mithin um eine Zwischenverfügung im Sinne von Art. 61 Abs. 1 VRPG (VGE 100.2019.115 vom 23. 11.2020 E. 5. mit weiteren Hinweisen). Diese Stundung erfolgt, weil das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung nicht sofort beurteilt werden kann. Erst nach Ablauf der Stundungsdauer entscheidet das Grundbuchamt in der das Verfahren abschliessenden Endverfügung, ob der Steuerpflichtige sowohl die Einzugsfrist als auch die Wohnsitzdauer eingehalten hat und damit die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung erfüllt.

Vor Ablauf der Stundung gemäss Art. 17 Abs. 2 HStG hat die Erwerberin oder der Erwerber gegenüber dem Grundbuchamt unaufgefordert den Nachweis zu erbringen, dass alle Voraussetzungen zur Steuerbefreiung gemäss Art. 11b HStG erfüllt sind oder zum Zeitpunkt des Ablaufs der Stundung erfüllt sein werden (Art. 17a Abs. 1 HStG). Nach Ablauf der Stundung prüft das Grundbuchamt, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die nachträgliche Steuerbefreiung gegeben sind. Gegebenenfalls heisst es in seiner Endverfügung das Gesuch um eine nachträgliche Steuerbefreiung gut und verfügt diese (Art. 17a Abs. 2 HStG). Kommt es zum Schluss, dass die Voraussetzungen zur Steuerbefreiung nicht erfüllt sind, weist es das Gesuch ab und hebt die Stundung auf (Art. 17a Abs. 3 HStG).

3.

3.1 In der vorliegend zu beurteilenden Beschwerde beantragt der Beschwerdeführer, die angefochte-

ne Verfügung sei aufzuheben und die Stundungsfrist sei von drei auf insgesamt fünf Jahre zu verlängern. Zur Begründung führt er aus, bei der Anmeldung des Geschäfts sei irrtümlicherweise eine Stundungsfrist von drei statt vier Jahren beantragt worden. Die Stundungsverfügung beruhe auf falsch deklarierten Tatsachen und könne entsprechend korrigiert werden. Es handle sich bei der Einzugsfrist um eine gesetzliche Frist, welche nicht durch Verfügung verkürzt werden könne.

In seiner Vernehmlassung beantragt das Grundbuchamt die Abweisung der Beschwerde unter Hinweis auf die Praxis der DIJ. Die Verfügung vom 20. November 2017, in der die einjährige Einzugsfrist festgesetzt worden sei, sei unangefochten in Rechtskraft erwachsen.

In seiner Replik vom 11. Dezember 2019 äussert sich der Beschwerdeführer dahingehend, dass der Auffassung, wonach ein Fristerstreckungsgesuch in jedem Fall vor Ablauf eines Jahres hätte gestellt werden müssen, nicht gefolgt werden könne. Die vorliegend unrechtmässig verfügte und verkürzte Einzugsfrist von einem Jahr könne nicht in Rechtskraft erwachsen.

3.2 Der Kauf der Stockwerkeinheit bzw. der Miteigentumsanteile wurde am 6. Oktober 2017 im Grundbuch eingetragen. Dieses Datum gilt als Erwerbsdatum. Auf dem eingereichten Formular für das Gesuch um nachträgliche Steuerbefreiung wurde das einzige aufgeführte Feld mit dem Vermerk «Das als Hauptwohnung dienende Grundstück ist unüberbaut (ankreuzen, wenn zutreffend)» nicht angekreuzt. Am 28. November 2017 stundete das Grundbuchamt die Handänderungssteuer deshalb im Umfang von Fr. 9'828.– für eine Dauer von drei Jahren ab Grundstückserwerb, das heisst bis zum 6. Oktober 2020. Diese Dauer setzt sich zusammen aus einer Einzugsfrist von einem Jahr (bis zum 6. Oktober 2018) und einer anschliessenden Wohndauer von zwei Jahren.

Am 8. Juli 2019, und somit noch vor Ablauf der dreijährigen Stundungsdauer, reichte der Beschwerdeführer beim Grundbuchamt ein als «Verschiebungsgesuch» betitelt Schreiben ein. Sinngemäss hielt er darin fest, dass es sich beim Kaufvertrag vom 6. Oktober 2017 offensichtlich um einen Landkauf ohne eine erstellte Baute gehandelt habe und die Stundungsfrist für vier Jahre hätte gewährt werden müssen. Aufgrund von Bauverzögerungen sei es ihm jedoch auch nicht möglich, innerhalb der Einzugsfrist von zwei Jahren, das heisst per 6. Oktober 2019, seine Wohnung zu beziehen. Daher ersuche er das Grundbuchamt, ihm die Einzugsfrist zusätzlich zu den gesetzlich vorgesehenen zwei Jahren um ein weiteres Jahr, konkret bis zum 6. Oktober 2020, zu verlängern. Als Beleg dazu reichte der Beschwerdeführer das Protokoll «Aussprache Terminverzug» der X. _____ AG sowie den Monatsrapport vom April 2019 ein. Er hielt zudem fest, der Einzugsstermin werde voraussichtlich per Ende Januar 2020 sein.

Mit Verfügung vom 27. August 2019 hob das Grundbuchamt die Stundungsverfügung vom 28. November 2017 auf (Ziff. 1). Es erhob die Steuer von insgesamt Fr. 9'828.– mitsamt Zins (Ziff. 2) und stellte nach Bezahlung der Steuer und des Zinses die Löschung der bestehenden Grundpfandrechte auf allen betroffenen Grundstücken in Aussicht (Ziff. 3). Für die Abweisungsverfügung erhob es schliesslich eine Gebühr von Fr. 300.– (Ziff. 4). Zur Begründung führte es aus, die Befreiungsvoraussetzungen seien nicht erfüllt. Die Steuer sei für drei Jahre gestundet worden. Die gesetzliche Einzugsfrist von einem Jahr sei nicht eingehalten worden, da der Einzug nicht bis zum 6. Oktober 2018 erfolgt sei. Der Beschwerdeführer hätte die Stundungsfrist vor Ablauf der Einzugsfrist verlängern müssen, damit er die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung hätte erfüllen können. Das Gesuch um Verlängerung der Stundungsdauer bzw. der Einzugsfrist sei erst nach Ablauf der Einzugsfrist gestellt worden. Das Gesuch vom 8. Juli 2019 sei somit zu spät erfolgt und sei abzuweisen.

3.3 Formell angefochten ist die Verfügung des Grundbuchamtes vom 27. August 2019. Aus der Beschwerdebegründung ergibt sich, dass im Wesentlichen die Stundungsdauer gerügt wird, die mit der Stundungsverfügung festgesetzt worden ist.

Die Stundungsverfügung ist eine Zwischenverfügung (vgl. E. 2). Solche Verfügungen, die nicht die Zuständigkeit oder den Ausstand betreffen, sind nur unter besonderen Voraussetzungen selbständig anfechtbar (Art. 61 Abs. 2 und 3 VRPG). Dies entspricht im Übrigen auch der Rechtsmittelbelehrung auf der Stundungsverfügung, wonach eine gegen die Stundung gerichtete Beschwerde nur zulässig ist, wenn ein nicht wiedergutzumachender Nachteil besteht. Ist die Beschwerde nicht zulässig oder wurde von ihr kein Gebrauch gemacht, so ist die Zwischenverfügung durch Beschwerde gegen den Endentscheid anfechtbar, soweit sie sich auf dessen Inhalt auswirkt (Art. 61 Abs. 4 VRPG; VGE 100.2019.115 vom 23. 11.2020 E. 5.2 mit weiteren Hinweisen).

Das Grundbuchamt hat seiner Verfügung vom 27. August 2019 die von ihm verfügte Stundungsdauer von drei Jahren zu Grunde gelegt. Somit wirkt sich die Stundungsverfügung auf die Endverfügung aus und kann zusammen mit dieser angefochten werden. Dieser Umstand hat auch zur Folge, dass die in der Stundungsverfügung festgesetzte Einzugsfrist nicht mangels Anfechtung rechtsbeständig geworden ist (VGE 100.2019.115 vom 23.11.2020 E. 5.2).

3.4 Entscheidend für die Festlegung der Stundungsdauer ist die gesetzliche Regelung für die Einzugsfrist. Diese beträgt ein Jahr seit dem Grundstückserwerb, wenn die entsprechende Baute bereits besteht. Muss die Baute noch erstellt werden, hat der Bezug innert zweier Jahre zu erfolgen (Art. 11b Abs. 2 HStG). Das auf dem Gesuchsformular aufgeführte ankreuzbare Feld kann nicht als Antrag der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers für eine bestimmte Stundungsdauer interpretiert werden. Mit dem Ankreuzen bzw. nicht Ankreuzen des Feldes wird vielmehr lediglich eine Angabe zum Sachverhalt gemacht, der für die Stundungsverfügung relevant ist. Auch beim Erlass der Stundungsverfügung gilt der Grundsatz, dass die Behörden den Sachverhalt von Amtes wegen feststellen (Art. 18 Abs. 1 VRPG).

Dem Kaufvertrag vom 8. September 2017 ist zu entnehmen, dass der Beschwerdeführer zusätzlich noch einen Werkvertrag zur schlüsselfertigen Erstellung einer Eigentumswohnung respektive eines Einstellhallenplatzes und einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen hat. Die Handänderungssteuer wurde gestützt auf den Gesamtbetrag in Höhe von Fr. 546'000.– (Preis für den Kaufvertrag, Werkvertrag und Dienstleistungsvertrag) berechnet. Zudem hält der Kaufvertrag fest, dass die Mehrfamilienhäuser noch erstellt werden und es sich bei den Vertragsobjekten um Miteigentumsanteile an Bauland handelt. Es geht daher aus dem Kaufvertrag hervor, dass das Grundstück unüberbaut ist. Dieser Kaufvertrag war der Vorinstanz bekannt. Die verfügte Stundungsdauer von nur drei Jahren bzw. die Einzugsfrist von einem Jahr entsprechen damit nicht den gesetzlichen Vorgaben. Die Stundungsverfügung ist bezüglich der Stundungsdauer aufzuheben und die Beschwerde erweist sich in dieser Hinsicht als begründet.

Die mit Verfügung vom 28. November 2017 veranlagte Handänderungssteuer ist – unter Vorbehalt der Ausführungen in E. 5 – für die Dauer von vier Jahren ab Datum des Grundstückserwerbs zu stunden.

3.5 Die Stundungsdauer von vier Jahren ist – unter Berücksichtigung der zweijährigen Einzugsfrist - am 6. Oktober 2021 abgelaufen. Der Hauptwohnsitzbestätigung der Gemeinde C.____ ist diesbezüglich zu entnehmen, dass der Beschwerdeführer seit dem 24. Februar 2020 ununterbrochen an der Gartenstrasse in C.____ wohnt und somit auf dem Grundstück Nr. 1000-10 seinen Hauptwohnsitz hat. Es ist

daher offensichtlich, dass vorliegend auch die Stundungsdauer von vier Jahren ab Grundstückserwerb nicht reicht, um die Wohnsitzdauer von zwei Jahren zu erfüllen.

4.

4.1 Mit seinem Gesuch um Fristerstreckung vom 8. Juli 2019 und damit vor Ablauf der gesetzlich vorgesehenen zweijährigen Einzugsfrist, hat der Beschwerdeführer jedoch nicht nur die gesetzlich vorgesehene Stundungsfrist von vier Jahren verlangt, sondern zudem noch eine Erstreckung der Einzugsfrist um ein Jahr im Sinne eines begründeten Ausnahmefalls gemäss Art. 11b Abs. 2 HStG, beantragt. Zu prüfen ist daher, ob es sich vorliegend um einen begründeten Ausnahmefall handelt, welcher eine Fristerstreckung bis zum 6. Oktober 2022 rechtfertigt.

Der Wortlaut von Art. 11b Abs. 2 HStG gibt keinen näheren Aufschluss darüber, was unter dem Begriff «begründete Ausnahmefälle» zu verstehen ist. Den Materialien ist nur zu entnehmen, dass eine Erstreckung der Frist zur Wohnsitzbegründung «schwergewichtig bei unvorhersehbaren oder unverschuldeten Verzögerungen beim Bau/Umzug denkbar» ist. «Ein genereller Anspruch auf diese Fristverlängerung besteht hingegen nicht» (Vortrag der Kommission des Grossen Rates vom 4. März 2013 zum direkten Gegenvorschlag zur Initiative «Schluss mit gesetzlicher Verteuerung der Wohnkosten für Mieter und Eigentümer» zur Änderung des Gesetzes betreffend die Handänderungssteuer [HStG], Tagblatt des Grossen Rates des Kantons Bern 2013, Beilage 17, Bemerkungen zu Art. 11b, S. 5 [nachfolgend: Vortrag zur Änderung des Gesetzes betreffend die Handänderungssteuer]).

4.2 Der Beschwerdeführer hält bezüglich des begründeten Ausnahmefalls fest, es habe während den Bauarbeiten Verzögerungen durch äussere Einflüsse gegeben. Diese Umstände seien vom Grundbuchamt in anderen Fristverlängerungsverfahren im Zusammenhang mit der gleichen Überbauung nicht beanstandet worden. Die tatsächlichen Voraussetzungen für die Verlängerung auf fünf Jahren seien daher unbestritten, weshalb ihm die Fristverlängerung zu gewähren sei.

Sowohl die korrekte Stundungsfrist von vier Jahren als auch die beantragte Verlängerung der Einzugsfrist um ein Jahr bzw. der Stundungsfrist auf fünf Jahre sind während des Beschwerdeverfahrens abgelaufen. Damit kann die DIJ als Beschwerdeinstanz in der Sache selbst entscheiden, da im vorliegenden Fall keine Gründe vorliegen, welche es rechtfertigen würden, die Sache mit verbindlichen Anordnungen an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 72 Abs. 1 VRPG).

4.3 Dem durch den Beschwerdeführer eingereichte Protokoll «Aussprache Terminverzug» ist zu entnehmen, dass am 11. Januar 2019 eine Aussprache mit der X. _____ AG (Generalunternehmung) betreffend die «Maisons D. _____ C. _____» stattgefunden hat. Zu dieser Aussprache sei es gekommen, da die Generalunternehmung am 17. Dezember 2018 bereits zum dritten Mal innerhalb von neun Monaten ein Terminverzug mitgeteilt habe, woraufhin die Stockwerkeigentümergeinschaft ein klärendes Gespräch verlangt habe. Das Protokoll hält fest, die Stockwerkeigentümergeinschaft habe ihren grossen Ärger über die wiederholten Verzugsmeldungen und ihr Unverständnis dafür, wie es kurzfristig zu zwei aufeinanderfolgenden Terminverschiebungen kommen konnte, zum Ausdruck gebracht. Die Generalunternehmung bedaure die Verzögerung und das mehrmalige Verschieben der Bezugstermine der Wohnungen sehr. Es sei aufgrund der Komplexität der Baustelle mit den engen Platzverhältnissen und deren Logistik mit den Zu- und Abtransporten sämtlicher Baumaterialien ausschliesslich in eine Richtung zu den vorliegenden Verzögerungen gekommen. Weiter ist dem Protokoll zu entnehmen, dass die Terminverzögerung der Wohnungsübergaben für die Stockwerkeigentümergeinschaft mit nicht

kalkulierten und zusätzlichen finanziellen Aufwendungen verbunden sei. Die Generalunternehmung führte dazu aus, dass dazu keine Zugeständnisse gemacht werden könnten. Falls einzelne Stockwerkeigentümer finanzielle Forderungen geltend machen wollten, seien diese schriftlich einzureichen. Zusammenfassend wird im Protokoll festgehalten, die Generalunternehmung entschuldige sich mit Nachdruck für die entstandenen Verzögerungen im Bauablauf und versichere, dass alles darangesetzt werde, die zu erstellenden Bauwerke laut den Terminen des im Dezember 2018 versandten Bauprogramms fertig zu stellen. Aus dem Monatsrapport vom April 2019 geht zudem hervor, dass der Bezugstermin per Ende Januar 2020 eingehalten werde.

Dementsprechend erfolgte der Einzug des Beschwerdeführers gemäss der Wohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde C._____ am 24. Februar 2020.

4.4 Die Notwendigkeit des Aussprachetermins an sich, der Ärger der Stockwerkeigentümerschaft über die Verzögerung, die mehrmaligen Entschuldigungsäusserungen und die Äusserung der Stockwerkeigentümerschaft betreffend nicht kalkulierten und zusätzlichen finanziellen Aufwendungen zeigen auf, dass nicht mit solchen Bauverzögerungen gerechnet worden war. Demzufolge handelt es sich um eine Bauverzögerung, welche unvorhersehbar war und daher gestützt auf die Ausführungen in den Materialien eine Erstreckung der Frist zur Wohnsitzbegründung bis zum 6. Oktober 2020 rechtfertigt.

Wird eine Frist gemäss Art. 11b Abs. 2 HStG ausnahmsweise erstreckt, verlängert sich auch die Maximalfrist um die entsprechende Dauer (Vortrag zur Änderung des Gesetzes betreffend die Handänderungssteuer, S. 6). Demzufolge verlängert sich die Stundungsdauer von vier Jahren, welche am 6. Oktober 2021 abgelaufen ist, bis zum 6. Oktober 2022.

Der Wohnsitzbestätigung der Einwohnergemeinde C._____ kann entnommen werden, dass der Beschwerdeführer seit dem 24. Februar 2020 ununterbrochen an der E._-Strasse 10 in C._____ seinen Wohnsitz hat. Damit ist die nachgewiesen, dass der Beschwerdeführer während zweier Jahre seinen Hauptwohnsitz in dieser Liegenschaft hatte. Es besteht kein Grund, an der Richtigkeit dieser Bestätigung zu zweifeln.

Damit erweist sich die Beschwerde in dieser Hinsicht als begründet.

5.

5.1 Die DIJ als Rechtsmittelbehörde wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 20a Abs. 1 VRPG). Sie ist insbesondere nicht an die rechtlichen Vorbringen der Parteien gebunden und kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen bzw. eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen (sog. Substitution der Motive; vgl. BVR 2020. S. 7 E. 2.2; HERZOG/DAUM, Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 84 N. 5).

5.2 Wie vorstehend erwähnt (Bst. A hiavor), hat der Beschwerdeführer mit Vertrag vom 8. September 2017 zwei Grundstücke erworben. Zum einen die Wohnung (Stockwerkeinheit Gbbl. Nr. 1000-10), die ihm als Hauptwohnsitz dient und zum anderen den Einstellhallenplatz (Miteigentumsanteil Gbbl. Nr. 1000-20). In seiner Selbstdeklaration gab er den Gesamtpreis von Fr. 456'000.– (Kauf-, Werk- und Dienstleistungsvertrag) als Bemessungsgrundlage für die Handänderungssteuer an, woraufhin das Grundbuchamt den darauf entfallenden Steuerbetrag in der Höhe von Fr. 9'828.– veranlagte.

5.3 Die gestundete Steuer wird nicht erhoben, wenn das Grundstück der Erwerberin oder dem Erwerber als Hauptwohnsitz dient und von ihr oder ihm während mindestens zweier Jahre ununterbrochen, persönlich und ausschliesslich zum Wohnzweck genutzt wird (Art. 11b Abs. 1 HStG). Bereits aus dem Wortlaut der Bestimmung ergibt sich, dass ausschliesslich der Erwerb von Wohneigentum steuerrechtlich privilegiert werden soll.

Werden mehrere Grundstücke gleichzeitig bzw. in einem Vertrag erworben, hat das Grundbuchamt demnach bereits bei der Veranlagung zu klären, ob und wenn ja welches Grundstück dem Erwerbenden voraussichtlich als Hauptwohnsitz dienen wird und in welchem Umfang eine Steuerbefreiung nach der entsprechenden Kaufpreisaufteilung überhaupt in Frage kommt. Gestützt auf den Beschwerdeentscheid der DIJ vom 13. Januar 2022 (DIJE 2020.DIJ.6210 vom 13.1.2022, E. 7 ff.) bedeutet dies für den vorliegend zu beurteilenden Fall, dass nur der Erwerb des als Hauptwohnsitz dienenden Grundstücks (Grundstück Nr. 1000-10) für die Dauer von fünf Jahren ab Grundstückserwerb zu stunden ist. Das im Miteigentum erworbene Grundstück Nr. 1000-20 ist ein Einstellhallenplatz, weshalb eine Wohnnutzung bzw. eine Steuerbefreiung von vornherein ausgeschlossen ist. Der Vertrag enthält dazu die Formulierung, der Kaufpreis für die beiden Grundstücke betrage Fr. 40'400.–. Der darin enthaltene Kaufpreis für den Einstellhallenplatzlandanteil betrage dabei Fr. 1.–. Nicht gesondert ausgeschieden sind jedoch die Kosten des Werk- und Dienstleistungsvertrags betreffend das Grundstück Nr. 1000-20. Diesbezüglich sind daher durch das Grundbuchamt weitere Abklärungen vorzunehmen und der entsprechende Betrag auszuscheiden. Dieser Betrag (Kauf- Werk- und Dienstleistungsvertrag für den Anteil Miteigentum am Grundstück Nr. 1000-20) ist von der Stundung auszunehmen.

In diesem Punkt erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

6.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde vom 26. September 2019 teilweise gutzuheissen ist. Die Stundungsverfügung des Grundbuchamtes vom 28. November 2017 bezüglich der Stundungsdauer und die Abweisungsverfügung des Grundbuchamts vom 27. August 2019 sind aufzuheben. Die Stundungsdauer für das Grundstück Nr. 1000-10 wird auf fünf Jahren ab dem Datum des Grundstückserwerbs festgesetzt.

Für den Erwerb des Grundstücks Nr. 1000-10 ist die Steuerbefreiung zu gewähren. Das bestehende Grundpfandrecht auf dem Grundstück Nr. 1000-10 ist zu löschen. Die konkreten Beträge sind durch das Grundbuchamt auszuscheiden.

7.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens gilt der Beschwerdeführer als obsiegend. Die teilweise Abweisung der Beschwerde rechtfertigt unter den gegebenen Umständen keine Kostenauscheidung. Es sind keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 und 2 VRPG).

Das unterliegende Grundbuchamt hat dem teilweise obsiegenden Beschwerdeführer seine Parteikosten im Umfang seines Obsiegens zu ersetzen. Diese werden nach Einsicht in die Kostennote seines Rechtsvertreters, die zu keinen Bemerkungen Anlass gibt, auf insgesamt Fr. 1'500.– (inkl. Auslagen und MWST) festgesetzt (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Demnach entscheidet die Direktion für Inneres und Justiz:

1.

Die Beschwerde vom 26. September 2019 wird teilweise gutgeheissen und die Verfügung des Grundbuchamts vom 27. August 2019 wird aufgehoben.

A. _____ wird für den Erwerb des Grundstücks Gbbl. Nr. 1000-10 von der Steuerpflicht befreit.

2.

Das bestehende Grundpfandrecht auf dem Grundstück Gbbl. Nr. 1000-10 wird gelöscht.

3.

Das Grundbuchamt hat die Handänderungssteuer für das Grundstück Gbbl. Nr 1000-20 in Sinne der Erwägungen neu festzusetzen

4.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens trägt der Kanton.

5.

Das Grundbuchamt hat A. _____ für das Beschwerdeverfahren vor der Direktion für Inneres und Justiz einen Parteikostenersatz von insgesamt Fr. 1'500.– (inkl. Auslagen und MWST) auszurichten.